

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 28/76

URTEIL

Verkündet am
6. Oktober 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gertrude Margarethe V [REDACTED] geb. H [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Regierungs- und Baurat
Dipl.-Ing. Heiner S [REDACTED] ,

2. Sibille S [REDACTED] geb. van E [REDACTED]
L [REDACTED]straße [REDACTED], E [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 16. Januar 1976 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß im Zinsausspruch die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von mehr als 4 % Zinsen für die Zeit bis zum 5. März 1974 entfällt.

Die Anschlußrevision wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revisionsinstanz fallen den Klägern zu 1/5 und der Beklagten zu 4/5 zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 8. März 1973 kauften die Kläger von der Beklagten zwei Parzellen der Flur in der Gemarkung R (1505 qm), im Grundbuch ausgewiesen als Ackerland, um 70 000 DM; das Grundstück wurde aufgelassen. Am 26. März 1973 wurde der Kaufpreis bezahlt. Im Vertrag ist bestimmt:

- 3 -

"Die vorgenannten Grundstücke liegen im Baugebiet "In der Eisentür". Die Bebauungsfähigkeit ist gewährleistet gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz Koblenz vom 14. 9. 1972 - Az.: 1 A 62/72 und 7 K 175/71".

Das genannte Urteil hat der Ehemann der Beklagten nach dem ablehnenden Bescheid seiner Bauvoranfrage vom Jahr 1969 durch das Landratsamt Koblenz vom 15. April 1970 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unter Beiladung der Gemeinde R[REDACTED] erstritten, die dem Bauvorhaben ihr Einvernehmen aus verschiedenen Gründen, u.a. mangels der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen, versagt hatte. Die Erschließung in dem ostwärts an das Kaufgrundstück angrenzenden, durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet ("In der Eisentür") war von einer privaten Baugemeinschaft auf ihren Grundstücken durchgeführt worden. Das Oberverwaltungsgericht ging in dem angezogenen Urteil entsprechend dem Vortrag des Ehemannes der Beklagten davon aus, daß der Anschluß des Kaufgrundstücks zu dem nächst benachbarten Grundstück des Bebauungsgebiets "In der E[REDACTED]" (R[REDACTED]) erfolgen könne.

Das Landratsamt M[REDACTED] genehmigte am 15. November 1973 das Baugesuch der Kläger. In dem Bescheid ist u.a. ausgeführt:

"Die technische Durchführung der Erschließungsanlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Höhenlage des Gebäudes steht, hat im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhens, der die Erschließung gemäß § 123 BBauG obliegt, zu erfolgen."



Die Erschließungsgemeinschaft lehnte den Anschluß des Kaufgrundstücks an ihre Wasserleitung ab. Die Kläger erfuhren auf eine Anfrage bei der Gemeinde, daß die Erschließungsanlagen noch nicht, wie in dem Erschließungsvertrag vorgesehen, in das Eigentum der Stadt R. übergegangen seien. Die Gemeindeverwaltung teilte den Klägern durch Schreiben vom 21. Dezember 1973 mit, sie habe gegenwärtig noch keine rechtliche Möglichkeit, die Erschließung für das Grundstück sicherzustellen.

Die Kläger haben im ersten Rechtszug die Wandlung des Kaufvertrags und Ersatz der Vertragskosten begehrt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz haben die Kläger beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 70 000 DM und 10 685,20 DM (Vertragskosten) nebst Zinsen - nunmehr in erster Linie aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes - Zug um Zug gegen Rückübertragung des Kaufgrundstücks zu verurteilen, sowie festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihnen allen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihnen aus dem Kauf des Grundstückes entstanden sei und noch in Zukunft entstehen werde.

Das Berufungsgericht hat unter Abweisung der weitergehenden Klage den Zahlungsanträgen in Höhe von 70 000 DM und 2 928,13 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Kaufgrundstücks stattgegeben und festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern den weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entsteht, daß die Kläger die Kosten für die Grundbucheintragung zu zahlen haben.

Mit der Revision begehrt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage. Die Kläger verfolgen mit der Anschlußrevision ihre abgewiesenen Anträge weiter. Jede Partei beantragt, das Rechtsmittel des Gegners zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht erachtet unter Verneinung der Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs das Wandlungsbegehren gemäß § 462 BGB für begründet, weil das Grundstück im Zeitpunkt des Gefahrübergangs nicht erschließungsfähig gewesen sei und die dadurch bedingte Beeinträchtigung in seiner Bebaubarkeit einen Fehler im Sinn des § 459 Abs. 1 BGB darstelle.

II. (Zur Revision)

1. a) Auch die Revision geht davon aus, daß das Fehlen der Bebauungsfähigkeit (= Bebaubarkeit) ein Fehler im Sinn des § 459 Abs. 1 BGB sein kann. Jedoch meint sie, Bebauungsfähigkeit bedeute, daß der Bebauung keine Hindernisse öffentlich-rechtlicher Natur entgegenstehen dürften. Es seien keinerlei Anhaltspunkte dafür festgestellt, daß die Parteien im vorliegenden Fall unter "Bebauungsfähigkeit" etwas anderes verstanden hätten. Diese Voraussetzung sei aber mit der rechtskräftig erteilten Baugenehmigung erfüllt. Jedenfalls liege in der Verweigerung des Anschlusses an eine vorhandene Erschließungsanlage durch einen

Grundstücksnachbarn schon begrifflich kein Fehler im Sinn des § 459 Abs. 1 BGB, denn der Nachteil ergebe sich nicht aus einer Abweichung des Kaufgrundstücks von seiner Sollbeschaffenheit, sondern mittelbar aus dem tatsächlichen Verhalten eines Dritten. Dafür habe der Verkäufer kraft seiner gesetzlichen Gewährverpflichtung für die Fehlerfreiheit der verkauften Sache nicht einzustehen, sondern allenfalls aufgrund einer besonderen, hier nicht gegebenen vertraglichen Abrede.

Diese Angriffe sind nicht begründet.

Was die Tauglichkeit zu dem nach dem Kaufvertrag vorausgesetzten Gebrauch bedeutet, deren Minderung oder Aufhebung den Fehler einer Sache ausmachen kann, ist durch die Auslegung des Vertrags im Einzelfall festzustellen. Das Berufungsgericht hat in tatrichterlicher Würdigung dazu ausgeführt, die Erwähnung der Bebauungsfähigkeit des Kaufgrundstücks gemäß dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 14. September 1972 bedeute nicht nur eine Klarstellung dahin, daß der Bebauung des verkauften Grundstücks lediglich keine öffentlich-rechtlichen Bedenken entgegenstünden; die Kläger hätten vielmehr sichergestellt wissen wollen, daß das im Grundbuch als Ackerland bezeichnete Grundstück auch tatsächlich bebaubar und in seiner Bebauungsfähigkeit - ersichtlich gemeint im Sinne der vollen Benutzungsmöglichkeit des erstellten Gebäudes - in keiner Weise beeinträchtigt sei. - Es bestehen keine rechtlichen Bedenken, die Tauglichkeit eines Grundstücks in diesem Sinn zu bestimmen. Insbesondere braucht die Tauglichkeit eines Grundstücks für eine bestimmte Bebauung nicht allein auf die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Bauerlaubnis beschränkt zu sein.

Der Revision ist allerdings einzuräumen, daß im allgemeinen zur Beschaffenheit eines Grundstücks nicht die Zustimmung oder Verweigerung eines Grundstücksnachbarn hinsichtlich der Mitbenutzung einer seiner Grundstückseinrichtungen gehört, die allenfalls mittelbar die Benutzbarkeit des anderen Grundstücks betreffen. Die Besonderheit des vorliegenden Falles besteht jedoch darin, daß die Umweltbezogenheit des Grundstücks, nämlich die weite Entfernung zur öffentlichen Wasserleitung der Gemeinde, die Tauglichkeit für seine Bebauung entscheidend minderte, die Parteien aber nach tatrichterlicher Vertragsauslegung (Bezugnahme auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts) diesen Mangel nach Maßgabe des angezogenen Urteils als behoben im Wege des Anschlusses an eine Anlage des danebenliegenden Grundstücks ansahen. Die Nähe des Grundstücks zu einer anschlußfähigen Wasserversorgungsanlage zeichnete das Grundstück für den durch die Parteien im Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aus: Das Oberverwaltungsgericht prüfte in dem Urteil einerseits den öffentlich-rechtlichen Einwand der Gemeinde, daß das in Aussicht genommene Bauvorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen u.a. für (gemeindliche) Versorgungsanlagen erfordere, andererseits aber einzelne Mitglieder der Baugemeinschaft kein wirksames Einverständnis zum Anschluß an die private Gemeinschaftsanlage hätten erteilen können und jedenfalls der Eigentümer des Nachbargrundstücks (R. [REDACTED]) den Anschluß nicht erlaube (vgl. Akten des Oberverwaltungsgerichts Bl. 71). Gleichwohl sah das Oberverwaltungsgericht aufgrund der Annahme, der Bauinteressent könne an die private Versorgungsanlage anschließen, keinen Grund dafür, daß die Wasserversorgung für das geplante Haus nicht gewährleistet sei (Urteil S. 8), und es verpflichtete dementsprechend die Baubehörde, die Bauvoranfrage des Ehemanns der Beklagten positiv

zu bescheiden. Haben die Parteien den Wasseranschluß für die Tauglichkeit des Grundstücks im Sinne einer Wohnbebauung nach dem Inhalt des Vertrags vorausgesetzt, dann kann ein Fehler des Grundstücks im Sinn des § 459 Abs. 1 BGB nicht nur darin bestehen, daß ein Anschluß nach der objektiven Beschaffenheit des Grundstücks aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist, sondern auch darin, daß der an die benachbarte Versorgungsanlage vorgesehene Anschluß aus Rechtsgründen nicht durchsetzbar ist.

b) Die Revision wendet sich weiter gegen die Annahme einer vertraglichen Zusage im Sinn der Garantie dahin, daß jedes tatsächliche Hindernis für die Bebauung und die Erschließung ausgeschlossen gewesen sei. Dieser Angriff ist unbegründet, da das Berufungsgericht die Zusicherung der Erschließung im Sinn der §§ 459 Abs. 2, 463 BGB ausdrücklich verneint hat.

c) An der Erschließungsfähigkeit des Grundstücks, die das Berufungsgericht zu der von den Parteien vereinbarten Bebauungsfähigkeit rechnet, ermangelt es nach seinen weiteren Feststellungen, weil der Eigentümer des Nachbargrundstücks (R██████████) entgegen der Annahme des Oberverwaltungsgerichts mit der Erschließung über sein Grundstück nicht einverstanden war. Das Berufungsgericht stellt bei dieser Prüfung allein auf den Zeitpunkt des Gefahrübergangs (Eintragung am 18. September 1973) ab.

Dagegen führt die Revision unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 29. Januar 1971 - V ZR 112/68 - WM 1971, 528 aus, es genüge, wenn zunächst bestehende Hindernisse in absehbarer, dem Vertragszweck entsprechender Zeit ausgeräumt werden könnten. Dieser Angriff geht schon deshalb fehl, weil bei Zugrundelegung der für die Revisionsinstanz bindenden Vertragsauslegung diese Voraussetzung nicht gegeben war.

In diesem Zusammenhang rügt die Revision das Übergehen entscheidungserheblichen Sachvortrags im Schriftsatz vom 26. März 1975 S. 6, daß nämlich die Möglichkeit einer anderweiten Erschließung bestanden habe. Auch diese Rüge hat keinen Erfolg. Für jenen Vortrag ist zwar mit Sachverständigengutachten Beweis angetreten; es fehlt jedoch hinreichender Sachvortrag, auf welche Weise ein solcher Anschluß im Rahmen der nach dem Vertrag vorausgesetzten Bebaubarkeit und Erschließungsfähigkeit hätte erfolgen können.

2. Die Revision erweist sich daher als unbegründet, soweit sie sich gegen das Wandlungsbegehren der Kläger richtet.

Begründet ist die Revision jedoch, soweit die Beklagte für die Zeit bis zum 5. März 1974 zu mehr als 4 % Zinsen verurteilt worden ist. Der Revision ist einzuräumen, daß die Verzinsung in Höhe von 10 % sich nicht aus § 246 BGB i.V.m. §§ 467 Satz 1, 347 Satz 3 BGB ergibt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Beklagte mit der Klagerhebung in Verzug gesetzt worden ist und daher seit diesem Zeitpunkt (6. März 1974) die zugesprochenen Zinsen aus dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens (vgl. BU 18) schuldet.

III.

Unbegründet ist auch die Anschlußrevision.

Sie meint, das Berufungsgericht habe aufgrund seiner Feststellungen zu dem Schluß kommen müssen, die Bebauungsfähigkeit des Kaufgrundstücks im oben dargelegten Sinn sei zugesichert worden. Die Rüge ist unbegründet. Die Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht ist das Ergebnis tatrichterlicher Würdigung. Sie weist keinen Rechtsfehler auf und ist daher für das Revisionsgericht bindend. Die Verfahrensrügen zur Frage des arglistigen Verschweigens hat der Senat geprüft; sie greifen nicht durch. Von einer schriftlichen Begründung wird gemäß § 565 a ZPO abgesehen.

Erfolglos wendet sich die Anschlußrevision schließlich gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Beklagte habe sich die Kenntnis ihres Ehemannes anrechnen lassen müssen. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang auf den klägerischen Vortrag in erster Instanz hinweist, scheitert der Angriff schon daran, daß das Berufungsgericht ohne Wiederholung in der Berufungsinstanz damit sich nicht abzugeben brauchte.

IV.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Vogt